

PELAKSANAAN PENINGKATAN HAK ATAS TANAH DAN KENDALA-KENDALANYA

Oleh

Surya Adi Nugraha

Progam Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Malang

Jl. MT Haryono 193 Malang

Email.suryaadi938@gmail.com

Abstraksi

Hak-hak atas tanah memberikan kewenangan kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan hak atas tanah yang dimiliki. Masyarakat bisa mendapatkan kemanfaatan tanah secara penuh dengan cara melakukan peningkatan hak atas tanah. Peningkatan hak atas tanah, merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan hilangnya Hak atas tanah yang lama dan berganti menjadi hak milik. Setelah masyarakat mendapatkan hak milik atas tanah, masyarakat dapat memanfaatkan tanahnya secara leluasa namun tetap mematuhi batasan-batasan yang sudah ditetapkan oleh Undang-undang

Kata Kunci: hak-hak atas tanah, peningkatan hak, hak guna bangunan

Abstract

The Land Rights giving the society an authority to utilize the land in accordance with the land rights owned. The society can have full benefits of the land by increasing the land rights. Increase in Land Rights is a legal act wich cause loss of old land rights and it will be replaced with land ownership rights. After The society has a land ownership rights, they can use the land freely but they still have to adhere to the limits that have been set by the law.

Keywords : *the land rights, increased rights, the building use rights of land*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sebuah aset yang sangat berharga bagi setiap orang. Tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan karena nilai sebuah tanah seiring berjalannya waktu akan terus meningkat bersamaan dengan peningkatan fasilitas dan bangunan di sekitar tanah tersebut. Kegunaan tanah juga dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin namun tetap melihat status hak atas tanah tersebut.

Berbicara mengenai kegunaan tanah, maka harus mengerti juga tentang hak atas tanah, dimana hak atas tanah merupakan penentu batasan-batasan dari penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Hak atas tanah ialah serangkaian hak yang berisikan tentang wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu¹. Boleh atau tidaknya melakukan sesuatu atau perbuatan yang wajib atau dilarang dilakukan itulah yang membedakan antara hak atas tanah yang satu dengan yang lain. Contohnya, sebuah tanah dengan status hak

¹ Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Djambatan. Hlm 24

guna usaha tidak diperbolehkan untuk dimanfaatkan selayaknya tanah dengan status hak milik. Maka dari itu sebuah tanah haruslah dimanfaatkan sesuai dengan hak atas tanahnya.

Macam-macam jenis hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu antara lain :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan
- 8) Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut diatas akan ditetapkan dengan Undang - undang serta hak hak yang sifatnya sementara yang disebut dalam pasal 53.

Hak milik memiliki sifat terkuat, terpenuh, dan turun temurun². Terkuat, artinya tidak mudah hapus dan musnah serta mudah dipertahankan terhadap hak pihak lain. Terpenuh, ini menandakan kewenangan pemegang hak milik itu paling penuh namun tetap dibatasi dengan ketentuan yang ada dalam UUPA. Turun temurun, artinya jangka waktunya tidak terbatas, dapat beralih karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Hak milik mempunyai kekuatan hukum yang paling tinggi dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik tidak memiliki jangka waktu, sehingga menjadikan hak milik lebih istimewa hal ini dikarenakan pemegang hak milik tidak perlu memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang dia miliki.

Melihat sifat yang dimiliki oleh hak milik, masyarakat yang memiliki hak atas tanah selain hak milik berlomba-lomba untuk memiliki tanah dengan sertifikat hak milik. Salah satu caranya adalah dengan meningkatkan hak atas tanah yang mereka miliki menjadi tanah dengan sertifikat hak milik. Pengertian dari peningkatan hak atas tanah adalah sebuah perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum pemilik hak atas tanah berupa hak guna bangunan atau hak pakai yang dapat mengakibatkan hilang hak atas tanah tersebut, dan diberikannya hak baru berupa hak milik kepada subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Peningkatan hak atas tanah dilakukan melalui Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat dengan mengikuti prosedur dan melengkapi persyaratan-persyaratan yang sudah ditetapkan oleh Kantor ATR/BPN.

Dalam Pasal 2 ayat 1 Kepmeneg Agraria No. 6 Tahun 1998 menjelaskan bahwa syarat-syarat yang diperlukan dalam permohonan Peningkatan Hak Atas Tanah adalah :

- a. Sertifikat Tanah Yang bersangkutan
- b. Bukti Penggunaan Tanah untuk rumah tinggal berupa :
Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal, Atau

² Urip Santoso, 2008. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana. Hlm 90.

- c. Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- d. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir (khusus untuk tanah yang luasnya 200 m² atau lebih);
- e. Bukti Identitas Pemohon;
- f. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan hak milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu)m².

METODE

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah yuridis empiris yaitu menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang mana merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis, artinya dalam meninjau dan membahas obyek penelitiannya menitik beratkan pada Implementasi Keputusan Menteri Negara Agraria No. 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. Penelitian ini mengambil lokasi di Kantor Pertanahan Kota Malang, Jawa Timur. Di tempat ini peneliti akan mengumpulkan data dan informasi guna mendukung penelitian ini.

Sumber data yang didapatkan dari penelitian ini adalah melalui: data primer dan data sekunder. Data Primer diperoleh dari dari lapangan (*field research*) yaitu melalui interview dengan beberapa pihak yang bersangkutan melalui observasi, yaitu mengamati kenyataan yang terjadi dilapangan dan wawancara dengan masyarakat serta pegawai kantor pertanahan. Data Sekunder diperoleh melalui kajian-kajian pustaka (*library research*) untuk menunjang topik yang dibahas dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Peningkatan Hak Atas Tanah Di Kota Malang

Dalam Keputusan Menteri Negara Agraria No. 6 Tahun 1998, mengatur juga tentang batasan-batasan dalam peningkatan Hak Atas Tanah. Batasan-batasan tersebut antara lain:

1. Tanah yang ditingkatkan menjadi Hak Milik Luasnya tidak lebih dari 2.000m² (pasal 4 ayat 2 Kepmeneg Agraria No. 6 Tahun 1998) artinya tanah dengan luas lebih dari 2000m² tidak dapat dimohonkan menjadi Hak Milik.
2. Bidang Kepemilikan Hak Milik Maksimal 5 Bidang (pasal 4 ayat 3 Kepmeneg Agraria No. 6 Tahun 1998). Apabila kepemilikan tanah lebih dari 5 bidang, maka sisanya haruslah Hak atas tanah yang memiliki jangka waktu.
3. Jumlah keseluruhan Luas tanah tersebut tidak boleh lebih dari 5.000m². apabila luas tanahnya lebih dari 5.000m² maka selebihnya harus menggunakan Hak atas tanah yang memiliki jangka waktu.

Pelaksanaan peningkatan hak atas tanah di Kota Malang di bagai menjadi 2 berdasarkan luas tanahnya, yaitu tanah yang luasnya kurang dari atau sampai dengan 600m² dan tanah yang luasnya diatas 600m². Untuk tanah yang Kurang dari atau sampai dengan 600m.² Proses pemberian hak milik kepada pemohon

adalah dengan dengan cara mencoret/dimatikan hak lama yang berupa hak guna bangunan atau hak pakai, lalu diterbitkan hak baru berupa hak milik. Peningkatan hak ini tidak mengganti blangko sertifikat tersebut, namun hanya mengganti jenis hak menjadi hak milik dan juga nomor haknya diganti menjadi hak milik³.

Untuk Peningkatan tanah dengan luas diatas 600m,² caranya adalah dengan peningkatan hak atas tanah ini jarang ditemui karena sedikitnya masyarakat yang memiliki tanah dengan luas diatas 600m². Dalam peningkatan hak atas tanah ini pemohon harus terlebih dahulu melepaskan hak atas tanahnya yang berupa hak guna bangunan/hak pakai sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara, kemudian barulah pemohon melakukan permohonan hak milik baru atas tanah tersebut. Nantinya setelah melepaskan tanahnya menjadi tanah negara, sertifikat beserta hak guna bangunan/hak pakai tanah tersebut akan dihapus dan diterbitkan sertifikat dengan hak milik yang baru⁴.

Kendala-Kendala Dalam Peningkatan Hak Atas Tanah

Dalam proses peningkatan hak atas tanah, baik dari pemohon (masyarakat) ataupun dari Kantor Pertanahan Kota Malang sendiri sama-sama merasakan kendala selama prosesnya. Kantor Pertanahan Kota Malang merasakan kendala kurangnya tenaga kerja (sumber daya manusia) yang ada di Kantor Pertanahan Kota Malang, sehingga menghambat proses peningkatan hak atas tanah dan berakibat mundurnya waktu penyelesaian permohonan peningkatan hak atas tanah yang pada mulanya lama waktu proses peningkatan hak atas Tanah ialah selama 5 hari kerja, mundur menjadi 7-9 hari kerja untuk 1 permohonan peningkatan hak atas tanah.

Masyarakat sendiri merasakan beberapa kendala dalam melakukan peningkatan hak atas tanah, menurut data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan masyarakat, ada beberapa kendala yang ditemui masyarakat selama proses pelaksanaan peningkatan hak atas tanah. Kendala-kendala tersebut adalah

1. Letak Kantor Pertanahan Kota Malang yang jauh⁵

Kendala ini diungkapkan oleh salah seorang narasumber yang lokasi rumahnya berada di Jalan Joyo Utomo Gang 6. Jarak yang harus di tempuh hingga sampai di Kantor Pertanahan Kota Malang kurang lebih 12 KM, dan ditempuh selama kurang lebih 35 Menit dalam lalu lintas Normal apabila keadaan lalu lintas Padat bahkan macet, maka waktu tempuh perjalanannya akan memakan waktu lebih dari waktu tempuh normal.

2. Tidak Bisa Meninggalkan Pekerjaannya⁶.

Menurut salah seorang narasumber yang bekerja sebagai pegawai BUMN, berpendapat bahwa beliau tidak dapat terus menerus mengecek perkembangan mengenai permohonan peningkatan hak atas tanah yang

³ Wawancara dengan Bapak Akhmad Jainuri, A.Ptnh., Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Hak Tanah

⁴ Wawancara dengan Bapak Akhmad Jainuri, A.Ptnh., Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Hak Tanah

⁵ Wawancara dengan Bapak Djoko Warga Kelurahan Merjosari, Kota Malang yang pernah melakukan Peningkatan Hak Atas Tanah

⁶ Wawancara dengan Warga Kelurahan Tasikmadu, Kota Malang, Pegawai BUMN yang pernah melakukan Peningkatan Hak Atas Tanah

diajukan olehnya apakah terdapat dalam prosesnya masalah, ataukah sudah selesai proses peningkatan hak atas tanahnya. Beliau tidak dapat mengeceknya setiap saat karena terkendala dengan pekerjaan dan rutinitasnya. Beliau hanya dapat mengecek perkembangan permohonan peningkatan hak atas tanahnya pada hari sabtu saja pada saat Ia sedang tidak bekerja.

3. Biaya Peningkatan yang Harus Dibayar.

Faktor biaya merupakan kendala utama yang membuat masyarakat enggan melakukan peningkatan hak atas tanah, Karena ketidaktahuan mereka mengenai berapa biaya yang harus dibayarkan dan bagaimana cara untuk mengetahui dan menghitung biaya-biaya yang harus dikeluarkan.

Upaya Dalam Mengatasi Kendala-Kendala Dalam Peningkatan Hak Atas Tanah

Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Hak Tanah menjelaskan bahwa Upaya Kantor Pertanahan Kota Malang dalam mengatasi kendala kurangnya sumber daya manusia (tenaga kerja) adalah dengan melakukan lembur pada hari sabtu dan minggu. Ada juga yang membawa pulang pekerjaannya dan mengerjakannya di rumah. Pegawai Kantor Pertanahan Kota Malang juga terbantu dengan adanya sistem input data *online* yang mempermudah pekerjaan mereka karena dapat memasukkan data dari mana saja dan kapan saja⁷. Dengan cara tersebut, waktu penyelesaian permohonan peningkatan hak atas tanah dapat terselesaikan dengan waktu 7-9 hari untuk satu permohonan peningkatan hak atas tanah.

Untuk mengatasi kendala yang dialami masyarakat berupa jauhnya lokasi Kantor Pertanahan Kota Malang dan juga kendala tidak bisa meninggalkan pekerjaan atau rutinitas sehari-hari jalan keluarnya dapat menggunakan jasa pihak ketiga. Pihak ketiga yang dimaksud di sini adalah merupakan perserorangan yaitu Notaris ataupun orang lain yang memang menawarkan Jasanya dan juga terbiasa mengurus permohonan peningkatan hak atas tanah atau bahkan ada pula CV (*Commanditaire Vennootschap*)/ Badan Hukum, yang bersedia dan menawarkan jasanya dalam mengurus permohonan peningkatan hak atas tanah. Pihak Ketiga tersebut akan mewakili pemohon dalam pengurusan permohonan peningkatan hak atas tanah hingga prosesnya selesai, dan juga untuk kendala mengenai biaya, biaya yang harus dibayarkan adalah biaya pendaftaran untuk tanah yang berukuran kurang dari atau sampai dengan 600m², dan untuk Tanah yang luasnya diatas 600m², biaya yang harus dibayarkan adalah biaya pengukuran, biaya *konstatering report*, dan juga Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

PENUTUP

Stigma buruk masyarakat mengenai Kantor Pertanahan Kota Malang sudah seharusnya di hilangkan, karena Tanpa banyak orang ketahui, Kantor Pertanahan Kota Malang terus berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik bagi

⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Akhmad Jainuri, A.Ptnh., Kepala Sub Seksi (Kasubsi) Pendaftaran Hak Tanah

Masyarakat. Diharapkan kedepannya Pemerintah cepat mencari solusi yang lebih baik agar tidak ada lagi kendala-kendala yang menghambat proses penyelesaian permohonan hak atas tanah dan penyelesaiannya dapat selesai tepat waktu (5 Hari Kerja) sesuai dengan apa yang sudah ditetapkan dalam Standar Operasional Pelaksanaannya (SOP). Masyarakat janganlah takut apabila ingin melakukan peningkatan hak atas tanah, karena segala sesuatu mengenai permohonan peningkatan hak atas tanah sudah dilaksanakan sesuai dengan apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali Achmad Chomzah, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Di Indonesia)* Jilid I. Jakarta : Prestasi Pustaka
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Djambatan.
- Supriadi, 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika,
- Urip Santoso, 2008. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.

Peraturan Perundang-undangan

- Keputusan Menteri Negara Agraria (KEPMENEG Agraria) No. 6 Tahun 1998
Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal